中国改革报 CHINA REFORM DAILY
2019.07.25 星期四
本版编辑：赵 薇 Email：crdzbs@163.com 热线：(010)56805043

2019年青岛市即墨区城市开发投资有限公司城市地下综合管廊建设专项债券募集说明书摘要

发 行 人：青岛市即墨区城市开发投资有限公司

主承销商：华 英 证 券 有 限 责 任 公 司

声明及提示

一、发行人声明

发行人董事会已批准本次债券募集说明书及其摘要，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人不承担政府融资职能，本次债券不涉及新增地方政府债务。本次债券募投项目实施主体为发行人。本次债券偿债保障措施主要由募投项目收益及发行人自身经营收益构成。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本次债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商根据《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，对本次债券募集说明书及其摘要进行了核查，确认其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、律师事务所及律师声明

本次债券律师事务所及经办律师保证由本所同意发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容已经本所审阅，确认募集说明书及其摘要不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本次债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

凡认购、受让并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书对本次债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

六、其他重大事项或风险提示

投资者在评价本次债券时，应认真考虑在募集说明书中列明的各种风险。除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

七、本次债券基本要素

（一）债券名称：2019年青岛市即墨区城市开发投资有限公司城市地下综合管廊建设专项债券（简称“19即墨专项债”）。

（二）发行总额：人民币12亿元。

（三）债券期限和起息日：本次债券为7年期固定利率债券，票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差。Shibor基准利率为发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期（1Y）上海银行间同业拆放利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本次债券起息日为即墨市大桥益场，已于2003年11月7日过户给即墨城投，该土地面积10,452.425平方米，土地性质为出让，评估值909,360,975元，其中28,500.00万元列入实收资本账户，624,360,975元列入资本公积账户。即墨市城市资产经营管理中心以货币形式出资1,500.00万元，占注册资本的5%。此次出资已由全体股东于2003年9月24日之前缴足，实收资本30,000.00万元，出资情况经山东大信会计师事务所有限公司即墨分所审验确认并出具了鲁大信内验字(2003)第03219号验资报告。

2011年4月，根据即墨市人民政府《关于调整即墨市城市开发投资有限公司股权比例的批复》（即政字（2011）1号），即墨市城市资产经营管理中心增加货币出资7,500.00万元，变更后注册资额为人民币9,000.00万元，占变更后注册资本的30.00%；即墨市土地储备中心减少出资7,500.00万元，减少的出资额转入资本公积，变更后注资额为人民币21,000.00万元，占变更后注册资本的70.00%。此次变更实收资本总额未发生变动，仍为30,000.00万元。该事项经青岛大信英德会计师事务所审验并出具了青大信英德内验字(2011)第029号验资报告。

2012年6月，根据《即墨市财政局关于调整即墨市城市开发投资有限公司出资人的函》（即财预资函（2012）77号），公司原股东即墨市城市资产经营管理中心被撤销，其即墨股权全部由即墨市财政局承接，公司股东变更为即墨市城市资产经营管理中心和即墨市财政局，注册资本总额不变，各股东出资额及持股比例不变。

2017年11月，公司新增股东国开发展基金有限公司，变更后公司股东出资额不变，国开发展基金有限公司认缴出资244.00万元，青岛市即墨区土地储备中心占变更后注册资本的69.44%，即墨市财政局占变更后注册资本的29.76%，国开基金有限公司变更后注册资本的0.81%。

2018年5月，根据青岛市即墨区人民政府作出《关于即墨市城市开发投资有限公司股权变更有关事宜的会议纪要》（即政纪字[2018]23号），会议确定将公司股权由即墨区财政局和土地储备中心所持有的本公司99.19%的国有股权（人民币30,000.00万元）全部无偿划转给青岛即墨区国有资产运营服务中心。公司名称由“即墨市城市开发投资有限公司”变更为“青岛即墨区城市开发投资有限公司”，公司住所由“山东省青岛即墨区振华街51号”变更为“山东省青岛即墨区振华街51号”。公司股权结构变更为青岛即墨区国有资产运营服务中心出资30,000.00万元，持股比例99.19%，国开发展基金有限公司出资244.00万元，持股比例0.81%。本次变更后，公司公司注册资本和实际到账资本未发生变化。

2018年10月，国开基金退出并将其持有股份全部转让给青岛即墨区国有资产运营服务中心，青岛即墨区国有资产运营服务中心持股100.00%。同时，发行人住所变更为“山东省青岛即墨区即墨街道办事处营流路2668号”。发行人此次股权变更已完成工商登记变更。截至2018年10月末，公司注册资本为30,244.00万元。

截至本募集说明书签署之日，发行人的股权结构没有再发生任何变化。

三、股东情况

（一）股权结构

发行人是经青岛市即墨区人民政府（即即墨市人民政府）批准，依法注册成立的具有独立法人资格的有限责任公司。截至本募集说明书签署之日，发行人注册资本30,244.00万元，出资人及出资比例如下图所示：

图：截至2018年12月31日公司股权结构情况

（二）发行人股东和实际控制人情况

发行人为青岛市即墨区国有资产运营服务中心100%持股，实际控制人为青岛市即墨区人民政府。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理情况

按照《公司法》、《公司登记管理条例》等相关法律法规的要求，公司建立了较为完善的治理结构和治理制度。

1、股东会

公司不设股东会，由青岛市即墨区人民政府授权青岛市即墨区国有资产运营服务中心行使股东职权，履行出资人职责：

（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（3）审议批准董事会的报告和监事会的报告；（4）审议批准公司年度财务预、决算方案和利润分配、弥补亏损方案；（5）对公司增加或减少注册资本作出决定；（6）对发行公司债券作出决定；（7）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；（8）修改公司章程；（9）公司章程规定的其他职权。

2、董事会

公司设董事会，成员九人，股东委派产生七名董事，两名董事由职工代表大会选举产生。董事会设董事长一人。董事长由青岛市即墨区国有资产运营服务中心从董事会成员中委派。董事任期为三年，董事任期届满，可以连选连任。董事会行使下列职权：

（1）执行股东的决定，并向股东报告工作；（2）决定公司的经营计划和投资方案；（3）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（4）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（5）制订公司增加或者减少注册资本的方案；（6）制定公司合并、分立、解散或变更公司形式的方案；（7）决定公司内部管理机构的设置；（8）决定聘任或者解聘公司总经理、副总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司财务负责人及其报酬事项；（9）制定公司的基本管理制度；（10）支持公司党组织履行职责，开展工作；（11）党员成员权限支持，主动参与党建工作；（12）章程规定的其他职权。

董事会决议的表决，实行一人一票。董事会作出决议，必须经全体董事的过半数通过。

3、监事会

公司设监事会，成员五人，其中三人公司股东委派产生，另两名由职工代表大会选举产生。监事的任期每届为3年，可以连任。监事可以列席董事会会议。监事会行使下列职权：

（1）检查公司财务；（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；（4）支持公司党组织履行职责，开展工作；（5）党员成员积极支持、主动参与党建工作；（6）公司章程规定的其他职权。

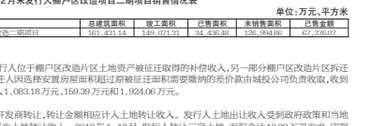
4、经理层

本公司设总经理1名，设副总经理4名，由董事会决定聘任或者解聘。董事会成员可以兼任总经理、副总经理。总经理对董事会负责，总经理行使下列职权：

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；（3）拟定公司内部管理机构设置方案；（4）拟定公司的基本管理制度；（5）制定公司的具体规章；（6）提请聘任或者解聘公司财务负责人；（7）决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；（8）董事会授予的其他职权。

（二）公司组织结构

公司以高效、精简为原则，根据公司定位、业务特点及需要设置了综合部、资产运营部、工程管理部、融资部、资金财务部等职能部门，组织结构图如下：



（三）公司独立性

1、机构独立

公司董事会、监事会及其他内部机构独立运作。

2、人员独立

发行人建立了独立的劳动、人事、工资报酬及社会保障管理体系，独立招聘员工，与员工签订劳动合同。发行人董事、监事及高级管理人员按照《公司法》、公司章程等有关规定选举或聘任产生，不存在违反法定程序作出人事任免决定的情况。公司的行政管理人员、财务人员和业务人员，办公机构分开，不存在混合经营的情况，所有人员专职在公司工作，并在公司领取薪酬，不在别处任任何职务。

3、资产完整

公司具备与经营有关的业务体系及相关资产。公司的主要资产包括房屋、土地、办公设备、交通工具、海域使用权等，上述资产权清晰，独立于股东。公司对其所有资产有完全的控制支配权，不存在资产、资金及其他资源被股东占用的情况。

4、财务独立

公司设置独立的财务部门，建立了健全的财务会计管理制度，在银行开设独立企业账户，未与政府部门共用银行账户行为，并且依法独立纳税。

五、发行人子公司情况

发行人子公司情况见本期债券募集说明书。

六、发行人董事、监事及高级管理人员基本情况

发行人董事、监事及高级管理人员基本情况见本期债券募集说明书。

第八条 发行人基本情况

一、发行人基本情况

公司名称：青岛市即墨区城市开发投资有限公司

成立日期：2003年9月25日

注册地址：山东省青岛市即墨区潮海街道办事处营流路2668号

法定代表人：王希海

公司类型：有限责任公司（国有独资）

注册资本：人民币叁亿零贰拾捌万元整

经营范围：以自有资产进行投资经营管理，以自有资金对外投资，政府授权范围内管理经营城乡资产和城乡基础设施建设，参与重点优势产业项目的投资发展，水利建设投资及运营，土地开发整理，棚户区改造，房地产开发与经营（凭资质经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

发行人是即墨区重要的城市基础设施建设主体，目前主营业务以城市基础设施建设、保障房建设、土地转让和房产销售为核心，地热水销售、租赁、担保、咨询等其他业务同步稳定发展。

截至2018年12月31日，公司资产总额2,279,347.63万元，负债总额1,315,364.24万元，所有者权益合计963,983.39万元。2018年度实现主营业务收入152,753.52万元，净利润158,940.90万元。

二、历史沿革

青岛市即墨区城市开发投资有限公司（以下简称“公司”、“发行人”、“即墨城投”）成立于2003年9月25日，系经即墨市人民政府以《即墨市人民政府关于同意组建即墨市城市开发投资有限公司的批复》（即政字（2003）12号）批准设立，由即墨市城市资产经营管理中心和即墨市土地储备中心共同组建成立的有限责任公司，注册资本30,000.00万元，其中即墨市土地储备中心以无形资产出资28,500.00万元，占注册资本的95.00%，出资实物为土地使用权，原土地使用者为即墨市大桥益场，已于2003年11月7日过户给即墨城投，该土地面积10,452.425平方米，土地性质为出让，评估值909,360,975元，其中28,500.00万元列入实收资本账户，624,360,975元列入资本公积账户。即墨市城市资产经营管理中心以货币形式出资1,500.00万元，占注册资本的5%。此次出资已由全体股东于2003年9月24日之前缴足，实收资本30,000.00万元，出资情况经山东大信会计师事务所有限公司即墨分所审验确认并出具了鲁大信内验字(2003)第03219号验资报告。

2011年4月，根据即墨市人民政府《关于调整即墨市城市开发投资有限公司股权比例的批复》（即政字（2011）1号），即墨市城市资产经营管理中心增加货币出资7,500.00万元，变更后注资额为人民币9,000.00万元，占变更后注册资本的30.00%；即墨市土地储备中心减少出资7,500.00万元，减少的出资额转入资本公积，变更后注资额为人民币21,000.00万元，占变更后注册资本的70.00%。此次变更实收资本总额未发生变动，仍为30,000.00万元。该事项经青岛大信英德会计师事务所审验并出具了青大信英德内验字(2011)第029号验资报告。

2012年6月，根据《即墨市财政局关于调整即墨市城市开发投资有限公司出资人的函》（即财预资函（2012）77号），公司原股东即墨市城市资产经营管理中心被撤销，其即墨股权全部由即墨市财政局承接，公司股东变更为即墨市城市资产经营管理中心和即墨市财政局，注册资本总额不变，各股东出资额及持股比例不变。

2017年11月，公司新增股东国开发展基金有限公司，变更后公司股东出资额不变，国开发展基金有限公司认缴出资244.00万元，青岛市即墨区土地储备中心占变更后注册资本的29.76%，国开基金有限公司变更后注册资本的0.81%。

2018年5月，根据青岛市即墨区人民政府作出《关于即墨市城市开发投资有限公司股权变更有关事宜的会议纪要》（即政纪字[2018]23号），会议确定将公司股权由即墨区财政局和土地储备中心所持有的本公司99.19%的国有股权（人民币30,000.00万元）全部无偿划转给青岛即墨区国有资产运营服务中心。公司名称由“即墨市城市开发投资有限公司”变更为“青岛即墨区城市开发投资有限公司”，公司住所由“山东省青岛即墨区振华街51号”变更为“山东省青岛即墨区振华街51号”。公司股权结构变更为青岛即墨区国有资产运营服务中心出资30,000.00万元，持股比例99.19%，国开发展基金有限公司出资244.00万元，持股比例0.81%。本次变更后，公司公司注册资本和实际到账资本未发生变化。

2018年10月，国开基金退出并将其持有股份全部转让给青岛即墨区国有资产运营服务中心，青岛即墨区国有资产运营服务中心持股100.00%。同时，发行人住所变更为“山东省青岛即墨区即墨街道办事处营流路2668号”。发行人此次股权变更已完成工商登记变更。截至2018年10月末，公司注册资本为30,244.00万元。

截至本募集说明书签署之日，发行人的股权结构没有再发生任何变化。

三、股东情况

（一）股权结构

发行人是经青岛市即墨区人民政府（即即墨市人民政府）批准，依法注册成立的具有独立法人资格的有限责任公司。截至本募集说明书签署之日，发行人注册资本30,244.00万元，出资人及出资比例如下图所示：

图：截至2018年12月31日公司股权结构情况

（二）发行人股东和实际控制人情况

发行人为青岛市即墨区国有资产运营服务中心100%持股，实际控制人为青岛市即墨区人民政府。

四、公司治理和组织结构

（一）公司治理情况

按照《公司法》、《公司登记管理条例》等相关法律法规的要求，公司建立了较为完善的治理结构和治理制度。

1、股东会

公司不设股东会，由青岛市即墨区人民政府授权青岛市即墨区国有资产运营服务中心行使股东职权，履行出资人职责：

（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（3）审议批准董事会的报告和监事会的报告；（4）审议批准公司年度财务预、决算方案和利润分配、弥补亏损方案；（5）对公司增加或减少注册资本作出决定；（6）对发行公司债券作出决定；（7）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；（8）修改公司章程；（9）公司章程规定的其他职权。

2、董事会

公司设董事会，成员九人，股东委派产生七名董事，两名董事由职工代表大会选举产生。董事会设董事长一人。董事长由青岛市即墨区国有资产运营服务中心从董事会成员中委派。董事任期为三年，董事任期届满，可以连选连任。董事会行使下列职权：

（1）执行股东的决定，并向股东报告工作；（2）决定公司的经营计划和投资方案；（3）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（4）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（5）制订公司增加或者减少注册资本的方案；（6）制定公司合并、分立、解散或变更公司形式的方案；（7）决定公司内部管理机构的设置；（8）决定聘任或者解聘公司总经理、副总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司财务负责人及其报酬事项；（9）制定公司的基本管理制度；（10）支持公司党组织履行职责，开展工作；（11）党员成员权限支持，主动参与党建工作；（12）章程规定的其他职权。

董事会决议的表决，实行一人一票。董事会作出决议，必须经全体董事的过半数通过。

3、监事会

公司设监事会，成员五人，其中三人公司股东委派产生，另两名由职工代表大会选举产生。监事的任期每届为3年，可以连任。监事可以列席董事会会议。监事会行使下列职权：

（1）检查公司财务；（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；（4）支持公司党组织履行职责，开展工作；（5）党员成员积极支持、主动参与党建工作；（6）公司章程规定的其他职权。

4、经理层

本公司设总经理1名，设副总经理4名，由董事会决定聘任或者解聘。董事会成员可以兼任总经理、副总经理。总经理对董事会负责，总经理行使下列职权：

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；（3）拟定公司内部管理机构设置方案；（4）拟定公司的基本管理制度；（5）制定公司的具体规章；（6）提请聘任或者解聘公司财务负责人；（7）决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；（8）董事会授予的其他职权。

（二）公司组织结构

公司以高效、精简为原则，根据公司定位、业务特点及需要设置了综合部、资产运营部、工程管理部、融资部、资金财务部等职能部门，组织结构图如下：

（三）公司独立性

1、机构独立

公司董事会、监事会及其他内部机构独立运作。

2、人员独立

发行人建立了独立的劳动、人事、工资报酬及社会保障管理体系，独立招聘员工，与员工签订劳动合同。发行人董事、监事及高级管理人员按照《公司法》、公司章程等有关规定选举或聘任产生，不存在违反法定程序作出人事任免决定的情况。公司的行政管理人员、财务人员和业务人员，办公机构分开，不存在混合经营的情况，所有人员专职在公司工作，并在公司领取薪酬，不在别处任任何职务。

3、资产完整

公司具备与经营有关的业务体系及相关资产。公司的主要资产包括房屋、土地、办公设备、交通工具、海域使用权等，上述资产权清晰，独立于股东。公司对其所有资产有完全的控制支配权，不存在资产、资金及其他资源被股东占用的情况。

4、财务独立

公司设置独立的财务部门，建立了健全的财务会计管理制度，在银行开设独立企业账户，未与政府部门共用银行账户行为，并且依法独立纳税。

五、发行人子公司情况

发行人子公司情况见本期债券募集说明书。

六、发行人董事、监事及高级管理人员基本情况

发行人董事、监事及高级管理人员基本情况见本期债券募集说明书。

近年来，即墨区政府各项大型工程投入较大，多项大型项目均在建设期，政府对各项城市基础设施建设投资也较大，因此整个即墨区对建设资金需求较大。发行人在即墨区经济实力较强，为多家即墨区的市政建设公司和事业单位的建设项目贷款提供了担保。截至2018年12月31日，发行人对外担保余额（不含子公司即墨担保的担保业务）为644,040.00万元。

发行人的主要被担保企业为国有性质单位，主要为市政建设类公司或事业单位，被担保企业情况本期债券募集说明书。

第十一条 已发行尚未兑付的债券

一、已发行未兑付的企业债券情况

截至本次债券发行前，发行人及合并范围内子公司存在1笔已发行尚未兑付的企业债券。

发行人根据国家发展和改革委员会出具的发改财金【2013】2078号文件批准公开发行，于2013年12月17日发行8亿元“2013年即墨市城市开发投资有限公司公司债券”（简称“13即墨债”），票面利率为5.10%，在存续期内不变，期限6年，在债券存续期的第3年至第6年末分别按照发行总额的25%比例偿还债券本金。募集资金拟全部用于即墨市麦岛海岸风景区工程建设项目。

截至本募集说明书签署日，发行人足额及时兑付到期本息，债券募集资金已全部按照约定用途使用完毕。

二、发行人尚未到期的其他融资情况

2017年6月30日，发行人发行了青岛市即墨区城市开发投资有限公司2017年度第一期中期票据，简称17即墨城投MTN001，发行金额10亿元，债券期限为5年，票面利率5.45%。

2018年6月25日，发行人发行了青岛市即墨区城市开发投资有限公司2018年度第一期中期票据，简称18即墨城投MTN001，发行金额7亿元，债券期限为3年，票面利率6.20%。

2019年3月21日，发行人发行了青岛市即墨区城市开发投资有限公司2019年度第一期中期票据，简称19即墨城投MTN001，发行金额3亿元，债券期限为5年，票面利率4.78%。

2017年6月，发行人与渤海国际信托股份有限公司签订信托贷金贷款合同，贷款金额为人民币5亿元。贷款期限1亿元不超过2年，利率6.7%/年；1亿元不超过3年，利率6.7%/年；1.5亿元不超过4年，同期贷款基准利率上浮41.05%；1.5亿元不超过5年零3个月，同期贷款基准利率上浮36.74%。

2018年8月7日，发行人发行了青岛市即墨区城市开发投资有限公司2018年度第一期定向债务融资工具，简称18即墨城投PPN001，发行金额7亿元，债券期限为3年，票面利率6.40%。

2017年4月，发行人发行了即墨市城市开发投资有限公司2017年度第一期债权融资计划，简称17鲁即墨城投ZR001，发行金额3亿元，期限3年，挂牌价格5.80%。

2018年12月，发行人发行了青岛市即墨区城市开发投资有限公司2018年度第一期债权融资计划，简称18鲁即墨城投ZR001，发行金额5亿元，期限3年，挂牌价格6.70%。

2019年3月，发行人发行了青岛市即墨区城市开发投资有限公司2019年度第一期债权融资计划，简称19鲁即墨城投ZR001，发行金额5亿元，期限3年，挂牌价格6.70%。

2019年4月，发行人发行了青岛市即墨区城市开发投资有限公司2019年度第二期债权融资计划，简称19鲁即墨城投ZR002，发行金额5亿元，期限2+1年，挂牌价格6.5%。

2017年10月，发行人与平安国际融资租赁（天津）有限公司签订售后回租合同，期限为6年，金额为人民币5亿元，年利率为5.8%。

2019年3月，发行人与华夏金融租赁有限公司签订融资租赁合同，期限为5年，金额为人民币5亿元，租赁率为6.175%。

发行人上述融资产品利率均未超过同期贷款基准利率的50%。

三、发行人尚未到期的担保情况

截至本募集说明书签署之日，发行人对外担保余额为644,040.00万元，其中72,000.00万元拟用于即墨营流路、天山一路、华山三路综合管廊项目，48,000.00万元用于补充营运资金。

一、募集资金投资项目介绍

（一）项目实施的必要性及社会效益

1、项目的建设符合国家产业政策和行业发展规划

《全国城市市政设施规划建设“十三五”规划》提出有序开展综合管廊建设，解决“马路拉链”问题，“结合道路建设与改造、新区建设、旧城更新、河道治理、轨道交通、地下空间开发等建设干线、支线地下综合管廊建设。支线地下综合管廊建设以市级政府投资为主”。

2015年8月10日国务院办公厅发布《关于推进城市地下综合管廊建设的指导意见》，提出到2020年，建成一批具有国际先进水平的地下综合管廊开投入运营，反复开挖道路的“马路拉链”问题明显改善，管线安全水平和防灾抗灾能力显著提升，逐步消除主要街道蜘蛛网式架空线，城市地面景观明显好转。

以上政策及法规的出台与实施，必将推动我国城市地下综合管廊建设，由此可知项目建设符合国家产业政策和行业发展规划。

2、项目的建设符合青岛市即墨区规划及相关政策

《青岛市即墨区经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出，推进地下空间利用和综合管廊建设。统筹推进全市综合管廊建设，在新城区推行地下综合管廊模式。实施城市地下管网改造工程，统筹电力、通信、给排水、燃气等地下管网建设，提升管线安全水平。建立统一的地下空间信息系统。

本项目的建设符合地方经济和社会发展规划，项目建设必将推动地方城市地下综合管廊行业的快速发展。

3、项目的建设有利于完善即墨区的城市功能

地下综合管廊作为国家重点支持的民生工程，这是创新城市基础设施建设的重要举措，不仅可以逐步消除“马路拉链”、“空中蜘蛛网”等问题，用好地下空间资源，提高城市综合承载能力，满足民生之需，而且可以带动有效投资，增加公共产品供给，提升新型城镇化发展质量，打造经济发展新动力。项目建设可满足未来即墨市对热水、电力、通信、供热等市政公用设施的需求，是即墨区快速发展的重要保障。

（二）项目实施主体

即墨营流路、天山一路、华山三路综合管廊项目建设运营主体为青岛市即墨区城市开发投资有限公司。

（三）项目建设地点

项目建设地点位于即墨区营流路（文化路-未端）、天山一路（长江二路-机场快速路南线）、华山三路（青城路-文化路）。

（四）项目审批情况

本项目符合国家产业政策方向，本项目已完成比必要的审批程序。

（五）项目建设内容

项目主要建设内容包括综合管廊主体、附属系统工程、管廊节点工程。该项目不新增加用地，工程地上面积约8,2216公顷。

综合管廊主体：综合管廊总长度12.2公里，其中营流路管廊总长度4.0公里、天山一路管廊总长度5.3公里、华山三路管廊总长度2.9公里。营流路主要为单舱管廊，容纳电力、通信、给水和预留再生水等4类管线；天山一路主要为三舱管廊，容纳电力、通信、给水、热力、蒸汽和预留再生水等6类管线；华山三路主要为双舱管廊，容纳电力、通信、热力、给水及再生水等5类管线。

附属系统工程：主要为消防系统、排水系统、通风与防排烟系统、自动监测及控制系统、电气及照明系统等。

管廊节点工程：主要包含人员出入口、逃生口、吊装口、通风口、管线分支口等节点设计。

（六）项目建设周期

本项目计划工期为24个月，2018年1月开始前期工作，2019年12月竣工，截至2018年底尚未开工。

（七）项目投资及资金来源

项目总投资103,203万元，资金拟由发行人自筹和银行贷款等方式解决。其中72,000.00万元为本次债券募集资金，剩余资金由自筹、银行贷款等方式落实。

二、募投项目经济效益分析

根据《国务院办公厅关于推进城市地下综合管廊建设的指导意见》（国办发（2015）61号）、《山东省人民政府办公厅关于贯彻国办发（2015）61号文件推进城市地下综合管廊建设的实施意见》（鲁政办发（2015）56号）、《青岛市人民政府办公厅关于加快地下综合管廊建设的实施意见》青政办发（2016）19号规定，结合实际，编制本项目实施方案，该区域内的所有管线必须入廊。项目投入运营后，发行人可向入廊单位收取入廊费和维护费。其中，入廊费主要用于弥补管廊建设成本，由入廊管线单位向管廊建设运营单位一次性支付或分期支付。日常维护费主要用于弥补管廊日常维护、管理支出，由入廊管线单位按确定的计费周期向管廊运营单位逐期支付。

即墨区人民政府出具了《关于建设运营即墨城市综合管廊的意见》（即政字[2019]1号）。该文件规定：“授权公司负责即墨营流路、天山一路、华山三路综合管廊项目的筹资建设、使用管理、日常维护和政费经费等事项，期限30年。已建设地下综合管廊的区域，区域内所有管线必须入廊。纳入的管线包括但不限于电缆、光缆、给水管道、雨水管道、污水管道、供热管道、天然气管道、电信电缆、广播电视电缆等。城市地下综合管廊实行有偿使用制度。有偿使用费包括入廊费和日常维护费。公司作为即墨营流路、天山一路、华山三路综合管廊项目的建设运营单位，可根据有关法律法规与入廊管线单位按照市场化原则协商确定有偿使用费标准并签订入廊费协议。”

经青岛市工程咨询设计有限公司编制的《即墨营流路、天山一路、华山三路综合管廊项目可行性研究报告》，入廊费主要根据地下综合管廊本体及附属设施建设成本，管线占用地下综合管廊空间比例，以及各入廊管线单独敷设和更新改造成本确定。本次综合管廊项目入廊收费根据青岛市的周边环境，以及参考类似地区已成功运营的综合管廊项目收费情况而定。发行人已与国网山东省电力公司青岛市即墨区供电公司、青岛市即墨区自来水公司、即墨市热电厂签订入廊意向性协议。所有正式入廊协议将于本项目完工后由发行人与各方管线单位签订。

预计本期投项目管道入廊费用可实现收入总计为95,114.00万元，将在建设完工后分五年收取。

日常维护费主要根据地下综合管廊本体及附属设施维修、更新等维护成本，以及管线占用地下综合管廊空间比例，对附属设施使用强度等因素合理确定。预计本期投项目管廊维护费收入每年为1324万元。

经营成本包括外购燃料动力、工资福利费、修理费、其他费用等。

外购燃料动力主要为照明及设备用电，项目年用电量约163.9万千瓦时，按照单价1.0元/千瓦时计算，项目正常运营年份外购燃料动力费163.9万元。工资福利费按照工作人员20人，年工资福利5万元计算，项目正常运营年份工资福利费100万元。修理费主要为管廊及相关设施维护费用，按照折旧费的10%估算。其他费用主要为日常维护发生的管理等费用，按照日常维护费的5%估算。

以运营期20年（包含建设期2年）进行测算，该项目运营期内收费可覆盖经营成本，项目所得税前投资内部收益率为6.7%，财务净现值3,673万元，投资回收期9.7年。上述募投项目建成后在债券存续期内综合管廊项目预计可实现收入合计101,785万元，可实现净收益合计97,266万元；运营期内综合管廊项目预计可实现收入合计119,123万元，净收益合计为113,625万元，可覆盖该项目总投资。

此外，青岛市是全国第二批地下综合管廊建设试点城市之一。根据财政部《关于开展中央财政支持地下综合管廊试点工作的通知》（财建[2014]839号），中央财政对列入全国地下综合管廊试点的的非直辖市、非省会城市给予每年3亿元专项资金补助（共3年），合计9亿元的中央财政补助将成为本期债券偿债资金的重要补充。

三、募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

本次债券募集资金12亿元人民币，发行人将严格按照国家发展改革委批准的本次债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金中，用于倒定资产投资项目的比例不超过项目总投资的70%。

（二）签订募集资金账户监管协议

发行人与上海浦东发展银行股份有限公司青岛即墨支行签订了《债券募集资金专项账户监管协议》及《债券偿债资金专项账户监管协议》，根据监管协议要求，发行人将在上海浦东发展银行股份有限公司青岛即墨支行开设募集资金专项账户，专门用于存放本次债券募集资金，上海浦东发展银行股份有限公司青岛即墨支行将按照《债券募集资金专项账户监管协议》和《偿债资金专户监管协议》，分别开立了募集资金使用专户和偿债资金专项账户。

一、债权代理协议及债券持有人会议规则

为保护债券投资者权利，发行人聘请上海浦东发展银行股份有限公司青岛即墨支行为本期债券债权代理人，并与其签订《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》。

（一）《债权代理协议》主要条款

《债权代理协议》主要条款见本期债券募集说明书。

（二）《债券持有人会议规则》主要条款

《债券持有人会议规则》主要条款见本期债券募集说明书。

二、设置偿债资金专项账户

发行人聘请上海浦东发展银行股份有限公司青岛即墨支行为本期债券偿债资金监管银行，并与该行签订了《债权代理协议》，开立了本期债券偿债资金专户。偿债资金专项账户专门用于本期债券偿债资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。在每个还本付息日前3个工作日，专项账户的余额应足以支付当期应付本息。乙方对甲方的专项账户余额情况进行监督和检查，发现专项账户余额未能满足前述规定的，应当立即督促甲方补足资金，并书面通知对方。在每期还本付息日前3个工作日，鹏华项账户内余额超出当期应付本息，甲方不得提取资金；甲方提取资金时，鹏华项账户内余额不得低于当期应付本息。

三、设置募集资金专项账户

发行人聘请上海浦东发展银行股份有限公司青岛即墨支行为本期债券募集资金监管银行，并与监管银行签订了本期债券《募集资金使用专户监管协议》，并在募集资金到位前开立专项账户，并将专户信息书面通知乙方，包括户名、账号、开户行、开户日期。募集资金专项账户专门用于本期债券募集资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。本期债券的募集资金应当从本期债券募集资金专项账户、本期债券募集资金不得存放于专项账户以外的账户。募集资金必须按照监管机构核准或备案的用途以及募集说明书约定的用途和方式使用。根据《募集资金专项账户监管协议》的约定，上海浦东发展银行股份有限公司青岛即墨支行对本期债券募集资金进行监管。发行人与上述募集资金监管银行签订的《募集资金专项账户监管协议》系相关各方真实意思表示。

第十五条 风险揭示

投资者在评价和购买本次债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、与本次债券相关的风险

与本次债券相关的风险见本期债券募集说明书。

二、与发行人行业相关的风险

与发行人行业相关的风险见本期债券募集说明书。

三、与发行人的风险

与发行人自身的风险见本期债券募集说明书。

四、与本次债券相关的风险对策

与本次债券相关的风险对策见本期债券募集说明书。

五、与发行人行业相关的风险对策

与发行人行业相关的风险对策见本期债券募集说明书。

六、与发行人自身的风险对策

与发行人自身的风险对策见本期债券募集说明书。

第十六条 信用评级

经中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称“鹏元资信”）综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，本次债券的信用等级为AA+，评级展望为稳定。

一、信用评级报告的内容概要以及跟踪评级安排

（一）评级结论及标志所代表的含义

中证鹏元资信评估股份有限公司对发行人本次发行12亿元公司债券的债项评级结果为AA+，该级别反映了本次债券具备偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）优势

1.外部环境较好，为公司发展提供了良好基础。2015-2017年，即墨区生产总值分别为1,100.89亿元、1,180.48亿元和1,310.60亿元，按可比价格计算，分别同比增长10.7%、10.0%和9.2%；2015-2017年公共财政收入分别为93.05亿元、105.05亿元和104.35亿元，区域经济和财政实力增强，为公司发展提供了良好基础。

2.公司代建业务收入稳定性较好。根据代建协议，即墨区人民政府将按项目投资额的120%分七年偿付即墨市南关等14村（居）危旧房（棚户区）改造项目一期工程的工程款，截至2018年6月末，公司尚待结转的该项目投资成本28.89亿元，未来代建收入较有保障，且随着公司在建的代建项目即墨市墨水河样板段综合整治项目完工